

不動産に関わる税金の基礎知識（平成20年度版）

不動産に関わる税金の一覧表

不動産に関わる税金はさまざまありますが、ここでは、特に不動産業務に関連深い税制項目を一覧でまとめました。
※記載事項に変更が生じる場合がございます。あらかじめご了承ください。

①	所得税	不動産を譲渡・賃貸した個人が払う国税です	P.2~11
	住民税	不動産を譲渡・賃貸した者が払う都道府県税及び市町村税です	
②	法人税等	不動産を譲渡・賃貸した法人が払う国税等です	P.12
③	印紙税	不動産取引の契約書を作るとき等に払う国税です	P.13~14
④	不動産取得税	不動産を取得した者が払う都道府県税です	P.15~16
⑤	登録免許税	不動産等を登記する者が払う国税です	P.17
⑥	固定資産税	不動産を保有している者が払う市町村税です	P.18~20
	都市計画税	市街化区域内に不動産を保有している者等が払う市町村税です	
⑦	相続税	相続を受けた者が払う国税です	P.21~24
	贈与税	贈与を受けた者が払う国税です	

以下の本文中における頻出法令の略語の正式名は、下記の通りです。

●措法…租税特別措置法 ●地税…地方税法 ●地附…地方税法（附則）

1 所得税・住民税

所得税…不動産を譲渡・賃貸した個人が払う国税です
住民税…不動産を譲渡・賃貸した者が払う都道府県税及び市町村税です

平成20年度 改正事項

「省エネ改修促進税制」が創設

家庭部門のCO₂排出量の削減を図るため、既存住宅において省エネ改修を行った場合、所得税について下記の優遇措置が講じられました。

▽ 所得税額の特別控除の特例

要件を満たす場合…省エネ改修工事等を含む増改築に充てるため借り入れた住宅借入金の一定割合を所得税額から控除する

◆詳しくは ➡ <http://www.mlit.go.jp/common/000013833.pdf>

◆「月刊リアルティスコープDVD」4月号では、これらの税制項目を分かりやすく解説するとともに実務への影響、営業に役立つアドバイス法等を紹介しています。

詳しくは ➡ <http://members.athome.co.jp/realtyscope/>

(1) 土地・建物の譲渡に伴う課税

① 譲渡所得

土地建物等を譲渡した場合、売買代金から取得費(※1)、譲渡費用(※2)、特別控除額を差し引いた譲渡所得に所得税・住民税が課せられます。

その際、譲渡資産の所有期間(※3)が5年を超える場合を「長期譲渡所得」、5年以下の場合を「短期譲渡所得」と呼び、それぞれにおいて所得税・住民税の税率が異なります。

※1 取得費

売却した土地建物等を買入れたときの購入代金や、購入手数料等の資産の取得に要した金額に、その後支出した改良費、設備費を加えた合計額をいいます。

なお、建物の取得費は、所有期間中の減価償却費相当額を差し引いて計算します。また、土地建物等の取得費が分からなかったり、実際の取得費が譲渡金額の5%よりも少ないときは、譲渡金額の5%を取得費(概算取得費)とすることができます。

※2 譲渡費用

土地建物等を売却するために支出した費用をいい、仲介手数料、登記費用、測量費、売買契約書の印紙代、売却するときに借家人等に支払った立退料、建物を取り壊して土地を売却するときの取り壊し費用等です。

1 所得税・住民税

所得税…不動産を譲渡・賃貸した個人が払う国税です
住民税…不動産を譲渡・賃貸した者が払う都道府県税及び市町村税です

※3 所有期間の判定基準

【取得日】

- ・原則として、譲渡資産の引き渡しを受けた日（自己建設の場合は建設完了日）になります。ただし、契約効力発生の日とすることもできます。
- ・相続（限定承認を除く）または贈与で取得した場合は、被相続人または贈与者が取得した日になります。
- ・譲渡の特例を受けて取得した資産については次表のようになります。

旧資産の取得時期を引き継ぐもの	旧資産の取得時期を引き継がないもの
<ul style="list-style-type: none">・固定資産の交換・収用等による代替資産・特定の交換分合の特例	<ul style="list-style-type: none">・居住用財産の買換・特定事業用資産の買換・等価交換の立体買換

【譲渡日】

原則として、資産を引き渡した日になります。ただし、契約効力発生の日とすることもできます。

長期譲渡所得（措法31）

・税率

所得税	住民税	計
15%	5%	20%

計算例

課税長期譲渡所得が8,000万円であった場合の税額

課税長期譲渡所得 8,000 万円 × 税率 20 % = 1,600 万円 …… 税額

1. 所得税・住民税

● 特例

イ) 所有期間10年超の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例 (措法31の3)

課税所得	所得税	住民税	計
6,000万円以下の部分	10%	4%	14%
6,000万円超の部分	15%	5%	20%

計算例

売買代金から取得費・譲渡費用を差し引いた長期譲渡所得金額が1億円で、居住用財産の譲渡所得に係る3,000万円特別控除(後に③で記載)を適用した場合の税額。

$$1 \text{ 億円} - 3,000 \text{ 万円} = 7,000 \text{ 万円}$$

(長期譲渡所得金額) (特別控除) (課税長期譲渡所得)

7,000万円に軽減税率を適用

$$(6,000 \text{ 万円} \times 14\%) + \{(7,000 \text{ 万円} - 6,000 \text{ 万円}) \times 20\% \} = 1,040 \text{ 万円} \dots\dots \text{税額}$$

6,000万円以下の部分に対する所得税・住民税 6,000万円超の部分に対する所得税・住民税

ロ) 優良住宅地の造成等のために土地を譲渡した場合の特例 (適用期限 平成20年12月31日)

課税所得	所得税	住民税	計
2,000万円以下の部分	10%	4%	14%
2,000万円超の部分	15%	5%	20%

※他の特例との併用不可

短期譲渡所得 (措法32)

・税率

所得税	住民税	計
30%	9%	39%

計算例

課税短期譲渡所得金額が6,000万円であった場合

$$6,000 \text{ 万円} \times 39\% = 2,340 \text{ 万円}$$

所得税・住民税の合計金額です。

譲渡する相手が国または地方公共団体等で一定の要件を満たす場合の税率

所得税 30% ➡ 15% 住民税 9% ➡ 5%

1. 所得税・住民税

② 譲渡所得からの特別控除額

以下のケースに該当する土地等を譲渡した場合、譲渡所得の金額から控除額を差し引いた額に税率を乗じて税額が算出されます。

(a) 収用交換等の場合(措法33の4)〔控除額:5,000万円〕

【要件】

- ・売却した土地建物は固定資産であること
- ・その年に公共事業のために売却した資産の全部について収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例を受けていないこと
- ・買取り等の申出があった日から6か月を経過した日までに土地建物を売却していること
- ・公共事業の施行者から最初に取り等申出を受けた者(その者の死亡に伴い相続または遺贈により当該資産を取得した者を含みます。)が譲渡していること

(b) 居住用財産を譲渡した場合(措法35)〔控除額:3,000万円〕

【要件】

- ・自分が住んでいる家屋を売却するか、家屋とともにその敷地や借地権を売却すること。なお、以前に住んでいた家屋や敷地等の場合には、住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売却すること
- ・売却した年の前年及び前々年にこの特例またはマイホームの買換えやマイホームの交換の特例もしくは、マイホームの譲渡損失についての損益通算及び繰越控除の特例の適用を受けていないこと
- ・売却した家屋や敷地について、収用等の場合の特別控除等、他の特例の適用を受けていないこと
- ・災害によって滅失した家屋の場合は、その敷地を住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売却すること
- ・住んでいた家屋または住まなくなった家屋を取り壊した場合は、次の二つの要件にあてはまること
 - ◇その敷地の譲渡契約が、家屋を取り壊した日から1年以内に締結され、かつ、住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売却すること
 - ◇家屋を取り壊してから譲渡契約を締結した日まで、その敷地を貸駐車場等、その他の用に供していないこと
- ・売手と買手の関係が、親子や夫婦等、特別な間柄でないこと
特別な間柄には、このほか生計を一にする親族、内縁関係にある人、特殊な関係のある法人等も含まれます。

【適用除外】

- ・この特例を受けることだけを目的として入居したと認められる家屋
- ・居住用家屋を新築する期間中だけ仮住まいとして使った家屋、その他一時的な目的で入居したと認められる家屋
- ・別荘等のように主として趣味、娯楽または保養のために所有する家屋

(c) 特定土地区画整理事業等の場合(措法34)〔控除額:2,000万円〕

(d) 特定住宅地造成事業等の場合(措法34の2)〔控除額:1,500万円〕

(e) 農地保有の合理化等の場合(措法34の3)〔控除額:800万円〕

*同一人について2以上の特別控除の適用がある場合は、(a)～(e)の順序で適用します。ただし、1暦年間で5,000万円を最高限度とします。(措法36)

*土地建物等の譲渡所得の損益通算禁止

土地建物等の長期譲渡所得または短期譲渡所得の計算上生じた損失の金額は、土地建物等の譲渡による所得以外との通算および翌年以降への繰越はできません。

1. 所得税・住民税

③ 特定の居住用財産の買換え特例

イ) 概要

個人が一定の居住用財産を譲渡し、原則としてその譲渡をした年の前年1月1日からその譲渡をした年の翌年12月31日までに自己の居住の用に供する居住用財産を取得した場合には、譲渡所得への課税が繰り延べられます。したがって、譲渡金額より買換え資産の取得金額の方が小さい場合、その差額分についてだけ譲渡があったものとして課税されます。

ロ) 課税所得金額の計算方法

(a) 譲渡資産の譲渡金額 ≤ 買換え資産の取得金額の場合
譲渡がなかったものとされ、譲渡所得はありません。

(b) 譲渡資産の譲渡金額 > 買換え資産の取得金額の場合
差額分についての譲渡があったものとされます。

(ア) 収入金額 = 譲渡資産の譲渡金額 - 買換え資産の取得金額

(イ) 取得費・譲渡費用 = $\frac{(\text{譲渡資産の取得費} + \text{譲渡費用}) \times (\text{ア})}{\text{譲渡金額}}$

長期譲渡所得 = (ア) - (イ)

ハ) 主な要件

特定の居住用財産の買換え等特例(措法36の6)

- i 譲渡資産の所有期間が譲渡した年の1月1日で10年を超えるものであること
- ii 譲渡者の居住期間が10年以上(通算して)であること
- iii 特別の関係である者への譲渡でないこと
- iv 買換え資産のうち、建物については、床面積が50㎡以上のものであり、かつ、土地については、面積が500㎡以下のものであること
- v 築後年数が耐火建築物で25年以内、それを超える場合は地震に対する一定の安全基準に適合していること

④ 居住用財産を買換えた場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除(措法41条の5)

居住用財産を買換えた際に譲渡損失が発生した場合は、譲渡損失金額を損益通算し、さらに翌年以降3年間の所得から控除することができます。なお、買換えた居住用財産について、住宅ローン控除の適用が認められます(ただし、下記の要件を満たす場合)。

(a) 譲渡資産の要件

- ・平成21年12月31日までの間に、土地建物等とともにその年の1月1日において所有期間が5年を居住用財産を譲渡すること
- ・特別の関係にある者への譲渡でないこと
- ・前年・前々年に「居住用財産の3,000万円特別控除の特例」「居住用財産の軽減税率の特例」「相続等による居住用財産の買換え特例(平成19年4月1日以後廃止)」「特定の居住用財産の買換え特例」の適用を受けていないこと
- ・当年・前年以前3年以内に「居住用財産を買換えた場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除」「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除」の適用を受けていないこと

1. 所得税・住民税

(b) 買換資産の要件

- ・控除を受ける年の年末において、買換資産にかかる借入金(当初の償還期間10年以上)を有すること
- ・譲渡の前年の1月1日から翌年の12月31日までの間に居住用財産を取得し、かつ、取得の日から取得の日の属する年の翌年12月31日までの間に居住の用に供すること、または供する見込みであること
- ・建物の居住部分の床面積が50㎡以上であること

(c) 繰越控除額

- ・譲渡資産の譲渡所得計算上生じた損失金額のうち、損益通算をしてもなお控除しきれない部分の金額が繰越控除の対象(合計所得金額が3,000万円以下の年に限る)
- ・譲渡した土地が500㎡を超えるときは、500㎡を超える部分に相当する金額を除く

⑤ 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除(措法41条の5の2)

居住用財産を譲渡しても住宅ローンを返済しきれない場合は、ローン額から譲渡対価を差し引いた額を限度とする譲渡損失金額を損益通算し、さらに翌年以降3年間の所得から控除することができます。

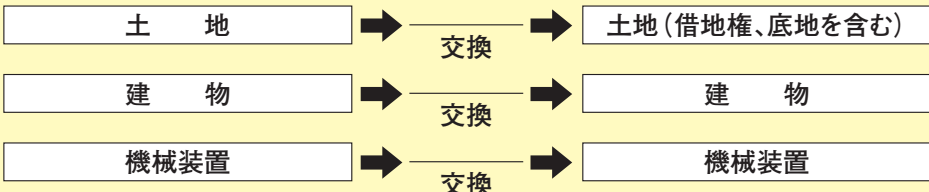
- ・平成21年12月31日までの間に、土地建物等とともにその年の1月1日で所有期間が5年を超える居住用財産の譲渡であること
- ・譲渡にかかる契約を締結した日の前日において一定の住宅借入金等(当初の償還期間10年以上)があること
- ・特別の関係にある者への譲渡でないこと
- ・前年・前々年に「居住用財産の3,000万円特別控除の特例」「居住用財産の軽減税率の特例」「相続等による居住用財産の買換え特例(平成19年4月1日以後廃止)」「特定の居住用財産の買換え特例」の適用を受けていないこと
- ・当年・前年以前3年以内に「居住用財産を買換えた場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除」「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除」の適用を受けていないこと
- ・繰越控除額は、譲渡資産の譲渡所得計算上生じた損失金額(一定の住宅借入金等の金額から譲渡対価を控除した金額を限度)のうち、損益通算をしてもなお控除しきれない部分の金額とする(合計所得金額が3,000万円以下の年に限る)

1. 所得税・住民税

⑥ 固定資産の交換 (所得税法58)

土地と土地を交換したとき、交換によって相手に渡した土地は従来の所有者の手から離れてしまうので、この時点で譲渡があったものとして、税務上では譲渡所得として課税されるのが原則です。

しかし、以下の要件を満たす資産の交換については、譲渡所得への課税が繰り延べられます。

適用条件	自分の所有していた資産	相手の所有していた資産
資産の形態	固定資産であること(販売用資産は含まず)	同左
取得時期等	1年以上所有しており、交換のために取得したものでないこと	同左
取得時期等	同じ種類の資産の交換であること 	
用途	交換前と同じ用途に供すること (原則、翌年3月15日までに供する)	相手方が交換後、同じ用途に供したかは、無関係
価格制限	両物件の価格の差が高い方の20%を超えないこと	
譲渡所得金額	① 交換差金を取得しない場合 → 譲渡はなかったものとされる ② 交換差金を取得した場合 $\text{交換差金の額} - (\text{譲渡資産の取得費} + \text{譲渡費用}) \times \frac{\text{交換差金の額}}{\text{交換差金の額} + \text{取得資産の交換時の価額}}$	

⑦ その他の特例

- イ) 特定の事業用資産の買換えの特例 (措法37)
- ロ) 中高層耐火建築物等の建設のための買換え等の特例 (措法37の5)
- ハ) 大規模住宅地造成事業のための土地の交換等の特例 (措法37の7)
- ニ) 相続または遺贈により取得した財産を譲渡した場合の譲渡所得の特例 (措法39) 等

(2) 住宅ローン控除 (措法41)

① 概要

個人が借入金等をもって、一定の新築または既存の住宅用家屋を取得または増改築等した場合、平成20年12月31日までの間に居住の用に供した年以後の各年分の所得税額から一定額が控除されます(住民税は対象外)。

この控除を受けた後に、転勤等のやむを得ない事情で居住しなくなり、その後再入居した場合は、再入居年以後の各適用年から再適用が受けられます。

なお、平成19年度税制改正により、住宅ローン控除の特例措置が講じられました。そのため、住宅ローン控除適用を受ける際には従来からある制度と特例措置の選択制となりました。

② 控除額の計算

イ) 従来からある制度

居住年	年末借入金残高	控除期間 (10年)	控除率	10年間の 最大控除額
平成20年	2,000万円まで	1～6年目	年末残高の1.0%	160万円
		7～10年目	年末残高の0.5%	

計算例

平成20年中に住宅ローン2,500万円を金融機関より借り入れて、新築一戸建住宅(家屋の対価1,500万円、土地の対価1,700万円)を購入し、平成20年中に当該住宅での居住を開始し、住宅ローンの平成20年末における残高が2,470万円の場合。

[平成20年分の所得税控除額]

年末借入金残高 2,470万円 > 2,000万円

∴住宅ローン控除の年末借入金残高の上限2,000万円が対象

$$\begin{array}{rcccl} 2,000\text{万円} & & \times & 1.0\% & = 20\text{万円} \\ \text{(住宅ローン控除の年末借入金残高の上限)} & & & \text{(控除期間1年目の控除率)} & \end{array}$$

∴平成20年分の所得税額から20万円が控除される(ただし平成20年分の所得税額が20万円未満のときは、その所得税額が控除額の上限となる)。

1. 所得税・住民税

ロ) 特例措置

居住年	年末借入金残高	控除期間 (15年)	控除率	15年間の 最大控除額
平成20年	2,000万円まで	1～10年目	年末残高の0.6%	160万円
		11～15年目	年末残高の0.4%	

計算例

平成20年中に住宅ローン2,500万円を金融機関より借り入れて、新築一戸建住宅(家屋の対価1,500万円、土地の対価1,700万円)を購入し、平成20年中に当該住宅での居住を開始し、住宅ローンの平成20年末における残高が2,470万円の場合。

[平成20年分の所得税控除額]

年末借入金残高 2,470万円 > 2,000万円

∴住宅ローン控除の年末借入金残高の上限2,000万円が対象

$$\begin{array}{rcccl} 2,000\text{万円} & \times & 0.6\% & = & 12\text{万円} \\ \text{(住宅ローン控除の年末借入金残高の上限)} & & \text{(控除期間1年目の控除率)} & & \end{array}$$

∴平成20年分の所得税額から12万円が控除される(ただし平成20年分の所得税額が12万円未満のときは、その所得税額が控除額の上限となる)。

③住宅ローン控除の適用要件

住宅を取得し、平成20年1月1日以後に自己の居住の用に供する場合の適用要件について、以下にその主なものをご紹介します。

イ) 取得者の要件

- ・適用を受ける年の合計所得金額が3,000万円以下であること
- ・年末に住宅ローン等の借入金残高があること
- ・取得後6ヶ月以内に入居すること など

ロ) 住宅ローンの要件

- ・自己居住用の住宅とその敷地に対するローンであること
- ・償還期間が10年以上のローンであること
- ・ローン金利が金利の動向を勘案して定められた利率以上であること など

ハ) 取得する住宅の要件

- ・床面積が50㎡以上であること
- ・床面積の2分の1以上が居住用部分であること
- ・中古住宅については、耐火建築物で25年以内(それ以外は20年以内)それを超える場合は、地震に対する一定の安全基準に適合していること
- ・増改築(一定の耐震改修工事を含む)の場合は、増改築後の床面積が上記面積要件を満たし、その工事費が100万円を超えること など

1. 所得税・住民税

(3) 所得税及び住民税の税額

① 所得税の税額(速算表)

税額 = 課税所得金額 × 税率 - 速算控除額

課税所得金額	税率	速算控除額
195万円以下	5%	0
195万円超 ~ 330万円以下	10%	97,500円
330万円超 ~ 695万円以下	20%	427,500円
695万円超 ~ 900万円以下	23%	636,000円
900万円超 ~ 1,800万円以下	33%	1,536,000円
1,800万円超 ~	40%	2,796,000円

② 個人住民税の税額

税額 = 課税所得 × 10% - 調整控除額
調整控除額は下記の計算に従って求めます

個人住民税の課税所得金額が200万円以下の方	1. 人的控除額の差の合計 2. 個人住民税の課税所得金額 1と2のいずれか小さい額の5%
個人住民税の課税所得金額が200万円超の方	{人的控除額の差の合計額 - (個人住民税の課税所得金額 - 200万円)} × 5% 但し、この額が2,500円未満の場合は2,500円とする

② 法人税等

法人税…不動産を譲渡・賃貸した法人が払う国税等です

(1) 法人税の税率

法人形態	普通法人及び人格のない社団等			協同組合等、公益法人等
	資本金(出資金)1億円以下の普通法人及び人格のない社団等		資本金1億円超の普通法人(相互会社を含む)	
	法人所得金額が年800万円以下の部分	法人所得金額が年800万円超の部分		
税率	22%	30%	30%	22%

(2) 法人住民税の税率(法人税割)

区分	税目	市町村民税		都道府県民税	
		標準税率	制限税率	標準税率	制限税率
すべての法人について		12.3%	14.7%	5%	6%

*課税標準は法人税額です。

(3) 法人事業税の税率

区分			税率	
			標準税率	制限税率(標準税率×1.1)
所得課税	普通法人	軽減税率		
		年所得400万円以下の部分	5%	5.5%
		年所得400万円超～800万円以下の部分	7.3%	8.03%
	年所得800万円超の部分及び清算所得	9.6%	10.56%	
		比例税率	9.6%	10.56%

*3以上の都道府県において事業所などを設けて行う法人で、資本の金額または出資金額が1,000万円以上の法人は、比例税率が適用されます。

*適用税率は、各都道府県の条例で定めます。

*制限税率とは、市町村及び都道府県が課することのできる最高税率です。

(4) 土地重課制度の停止

土地の所有期間	税額
所有期間が5年以下である土地等(短期所有に対する土地重課)	短期所有土地等の譲渡に係る譲渡利益金額の合計金額の10%(ただし、平成10年1月1日から平成20年12月31日までは適用を停止する)
上記以外の土地等(一般土地重課制度)	土地等の譲渡に係る譲渡利益金額の合計金額の5%(ただし、平成10年1月1日から平成20年12月31日までは適用を停止する)

3 印紙税

印紙税…不動産取引の契約書を作るとき等に払う国税です

(1) 課税物件表

課税物件	課税標準及び税額			非課税物件
(a)不動産等の譲渡に関する契約書 (b)地上権、土地の賃借権の設定または譲渡に関する契約書	(ア) 契約金額の記載のある契約書1通につき			1万円未満の契約金額の記載のある契約書
	超	以下		
		10万円	200円	
	10万円	50万円	400円	
	50万円	100万円	1,000円	
	100万円	500万円	2,000円	
	500万円	1,000万円	10,000円	
	1,000万円	5,000万円	20,000円	
	5,000万円	1億円	60,000円	
	1億円	5億円	100,000円	
	5億円	10億円	200,000円	
10億円	50億円	400,000円		
50億円		600,000円		
	(イ) 契約金額の記載のない契約書1通につき200円			
売上代金に係る金銭等の受取書 例) 不動産賃料の受取書	(ア) 売上代金に係る金銭で受取金額の記載のあるもの			3万円未満の契約金額の記載のある契約書
	超	以下		
		100万円	200円	
	100万円	200万円	400円	
	200万円	300万円	600円	
	300万円	500万円	1,000円	
	500万円	1,000万円	2,000円	
	1,000万円	2,000万円	4,000円	
	2,000万円	3,000万円	6,000円	
	3,000万円	5,000万円	10,000円	
	5,000万円	1億円	20,000円	
1億円	2億円	40,000円		
2億円	3億円	60,000円		
3億円	5億円	100,000円		
5億円	10億円	150,000円		
10億円		200,000円		
	(イ) (ア)に掲げる受取書以外の受取書1通につき200円			

3.印紙税

(2) 印紙税の特例

平成21年3月31日までの間に作成される不動産の譲渡に関する契約書および建築工事の請負に関する契約書のうち、記載金額が1,000万円を超えるものについては、下表の印紙税額になります。

記載金額	税額
1,000万円超 ～ 5,000万円以下	1.5万円
5,000万円超 ～ 1億円以下	4.5万円
1億円超 ～ 5億円以下	8万円
5億円超 ～ 10億円以下	18万円
10億円超 ～ 50億円以下	36万円
50億円超	54万円

(3) 文書の種類と印紙税の取扱い

文書の種類(例)	印紙税の取扱い
(a) 不動産の売却、買入、賃貸、貸借、斡旋などの申込書 (b) 仲介手数料契約書 (c) 不動産の媒介契約書 (※業者同士の媒介契約書では課税されることも) (d) 重要事項説明書 (e) 媒介業務報告書	課税文書には該当せず
(f) 不動産購入申込書	i 販売会社保存用で、別途売買契約書を作成する旨記載されている場合は、課税文書に該当せず ii 申込者保存用は不動産の譲渡に関する契約書に該当
(g) 不動産売買契約書 (h) 土地賃貸借契約書 (i) 不動産交換契約書	記載金額に応じ(1)〔及び譲渡契約書については(2)〕の表により算定
(j) 車庫賃貸借契約書	課税文書には該当せず
(k) 借地権譲渡契約書	記載金額に応じ(1)の表により算定
(l) 登記承諾書	課税文書には該当せず

4

不動産取得税

不動産取得税…不動産を取得した者が払う都道府県税です

不動産取得税とは、不動産を取得したときに取得した者に課せられる都道府県税で、課税標準は固定資産税評価額を使用しています。

ただし土地については、特例により平成21年3月31日までに宅地評価土地を取得した場合の課税標準が固定資産税評価額の2分の1に軽減されています。

(1) 税率

標準税率(地法73の15)	土地・住宅 3% 平成21年3月31日まで	非住宅用の建物 4%
---------------	--------------------------	------------

※本則税率は4%ですが、土地及び居住用の建物(住宅)の取得については、平成21年3月31日まで特例により、税率が3%となります。

(2) 特例

① 住宅に係る軽減措置の特例(地法73の14)

下表に該当する住宅を取得したときは、住宅の課税標準から一定額を控除することができます。

適用対象	要件	軽減内容	
(a)新築住宅等 取得した場合	(ア)住宅の用に供する(貸家の住宅も可)	住宅の課税標準から1戸につき 1,200万円まで控除	
	(イ)床面積が50㎡(戸建以外の貸家共同住宅は 40㎡)以上240㎡以下		
(b)中古住宅を取 得した場合	(ア)取得した者が自己の居住の用に供する	新築年月日の区分に応じ住宅の課 税標準から下記の金額を控除する	
	(イ)床面積が50㎡以上240㎡以下		
	(ウ)築後年数が20年以内(耐火建築物は25年 以内)それを超える場合は、地震に対する一 定の安全基準に適合していること または昭和57年1月1日以後に新築されたもの		
	課税標準及び税額		
	S51.4.1~S56.6.30		350万円
	S56.7.1~S60.6.30		420万円
(エ)人の居住の用に供されることがない中古住 宅も可		S60.7.1~H1.3.31	450万円
		H1.4.1~H9.3.31	1,000万円
		H9.4.1~	1,200万円

4.不動産取得税

②住宅用土地に係る軽減措置の特例(地法73の24)

前記①の特例に該当する住宅の敷地となる土地を、下表の条件のもとに取得した場合は、次の(a)、(b)のいずれが多い金額が土地の取得に係る税額から控除されます。

区 分		条 件
新築住宅の敷地	住宅と同時に取得	未使用の住宅を新築後1年以内に取得
	住宅より先に取得	敷地取得後3年以内(注)に住宅を新築
	住宅より後に取得	敷地取得前1年以内に住宅を新築
中古住宅の敷地	住宅より先に取得	敷地取得後1年以内に住宅を取得
	住宅より後に取得	敷地取得前1年以内に住宅を取得

(注)やむを得ない事情がある場合は4年以内

(a) 150万円 × 3% = 45,000円

(b) 土地 1㎡当たりの価格 × 1/2 × 住宅の床面積の2倍※) × 3%
(特例による軽減)

※住宅の床面積は、1戸当たり200㎡が限度となります。

計算例

6,000万円の建売住宅を買った場合の不動産取得税(平成20年中に取得した場合)
なお、この建売住宅は以下の通りです。

建物の固定資産税評価額……1,400万円 土地の固定資産税評価額……2,000万円(100㎡)
建物面積……150㎡ 土地1㎡当り固定資産税評価額……20万円

計算式 ●建物 { 1,400万円 - 1,200万円(控除額) } × 3% = 6万円 ∴不動産所得税6万円
●土地 軽減される額は次のAとBのいずれが高い額
A. 150万円 × 3% = 45,000円
B. 20万円 × 1/2 × 100㎡(土地の面積が200㎡以下のため) × 3% = 30万円

AとBを比べて多い方……Bの30万円

2,000万円 × 1/2 × 3% (= 30万円) - 30万円 = 0 ∴不動産取得税0円

5 登録免許税

登録免許税…不動産等を登記する者が払う国税です

登録免許税とは、不動産を取得して所有権移転登記や保存登記または抵当権設定登記などをするときに課せられる国税です。

(1) 税率

登記などの種類		課税標準	本則税率	特例税率
(a)所有権保存の登記		不動産の価格	0.4%	—
(b)所有権移転の登記 (ア)売買等によるもの (イ)相続・法人の合併 (ウ)贈与・遺贈 (エ)共有物分割(現物の分割を除く)		不動産の価格	2.0% 0.4% 2.0% 2.0%	1.0% ※土地売買のみ 平成21年3月31日 まで
(c)地上権・永小作権・賃借権または採石権 の設定・転貸		不動産の価格	1.0%	—
(d)抵当権の設定、先取特権の保存、質権の 設定		債権の金額、極度金額または 不動産工事費用の予算金額	0.4%	—
(e)地役権の設定登記		承役地の不動産の個数	1個に付1,500円	—
(f)抵当権、先取特権、 質権の移転登記	相続または法人の合 併による移転の登記	債権金額または極度金額	0.1%	—
	その他の原因による 移転の登記	債権金額または極度金額	0.2%	—
(g)抵当権の順位の変更登記		抵当権の件数	1件に付1,000円	—
(h)仮登記 (ア)所有権保存・移転 (イ)その他のもの		不動産の価格 不動産の個数	1.0% 本登記の税率の1/2	—
(i)附記登記・登記の更正・変更、登記の抹消		不動産の個数	1件に付1,000円	—

(2) 住宅用家屋の軽減税率(措法72条の2、73条、74条)

次の要件に該当する個人の住宅用家屋(その個人の住宅の用に供する家屋。土地を除く)に係る登記については、平成21年3月31日まで下表の軽減税率が適用されます。

① 新築住宅

- ・平成21年3月31日までに新築または取得した個人の住宅用家屋であること
- ・床面積が50㎡以上であること
- ・新築または取得後1年以内に登記すること

② 中古住宅

- ・平成21年3月31日までに取得した個人の住宅用家屋であること
- ・床面積が50㎡以上であること
- ・取得日時点で建築年数が耐火建築物で25年以内(それ以外は20年以内)それを超える場合は、地震に対する一定の安全基準に適合していること
- ・取得後1年以内に登記すること

登記事項	課税標準	軽減税率
所有権保存登記	家屋の価額	0.15%
所有権移転登記	家屋の価額	0.3%
抵当権設定登記	債権金額	0.1%

平成20年度 改正事項

「省エネ改修促進税制」が創設

家庭部門のCO₂排出量の削減を図るため、既存住宅において省エネ改修を行った場合、固定資産税について下記の優遇措置が講じられました。

▽ 固定資産税の減額

要件を満たす場合…固定資産税の税額を、省エネ改修工事等を含む増改築が完了した翌年度分限り3分の1減額する(120㎡相当分まで)

◆詳しくは ➡ <http://www.mlit.go.jp/common/000013833.pdf>

◆「月刊リアルティスコープDVD」4月号では、これらの税制項目を分かりやすく解説するとともに実務への影響、営業に役立つアドバイス法等を紹介しています。

詳しくは ➡ <http://members.athome.co.jp/realtyscope/>

(1) 税率

固定資産税(地法350)

標準税率	1.4%
------	------

都市計画税(地法702の3)

制限税率	0.3%
------	------

注) 固定資産税の税率は1.4%としています(標準税率)。地方税法によって各市町村は条例でこれと異なる税率を定めることができるため、全国一律ではありません。

注) 制限税率とは、市町村が条例で課することができる最高税率です。

(2) 固定資産税の特例

	区 分	軽減の内容
土地	小規模住宅用地(住宅1戸あたり200㎡以下の部分) (地法349の3の2)	課税標準となるべき価格の1/6を課税標準とする
	一般用住宅用地(200㎡を超える部分、住宅の床面積の10倍までの住宅用地)(地法349の3の2)	課税標準となるべき価格の1/3を課税標準とする
建物	新築住宅(地附16) (a) 一定の要件を満たす中高層耐火建築住宅 (b) 一定の要件を満たす(a)以外の住宅	5年度間、税額が1/2になる(120㎡相当分まで) 3年度間、税額が1/2になる(120㎡相当分まで)

(3) 都市計画税の特例

	区 分	軽減の内容
土地	小規模住宅用地(住宅1戸あたり200㎡以下の部分) (地法702の3)	課税標準となるべき価格の1/3を課税標準とする
	一般用住宅用地(200㎡を超える部分、住宅の床面積の10倍までの住宅用地)(地法702の3)	課税標準となるべき価格の2/3を課税標準とする

(4) 宅地に係る税負担の調整措置

固定資産税評価額をそのまま課税標準とすると、評価替えに伴ない急激な税負担増が考えられるため、「負担水準」に応じた負担調整措置がとられます。

①住宅用地

次の算式によって求めた「負担水準」に応じて、なだらかな税負担増となるよう、前年度の課税標準額に次の表の負担調整率を乗じた額を課税標準額とします。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{当該年度の評価額} \times \text{住宅用地特例率(注1)}} \times 100(\%)$$

(注1) 住宅用地の課税標準の特例により、1/6または1/3

負担水準	課税標準額
80%以上	前年度の課税標準額(据え置き)
80%未満	(a) 前年度の課税標準額 (b) 当該年度の評価額 × 住宅用地特例率 × 5% (1/6 or 1/3) (a) + (b) = 課税標準額 ※この計算式で求めた課税標準額[(a) + (b)]が(b)の計算式で求めた額の80%を上回る場合は 80%相当額 、20%を下回る場合は 20%相当額 となります。

*負担水準が80%以上100%以下の住宅用地の固定資産税は、前年度の課税標準額が据え置かれます。

②商業地等(住宅用地以外の宅地)

次の算式によって求めた「負担水準」に応じて、なだらかな税負担増となるよう、前年度の課税標準額に次の表の負担調整率を乗じた額を課税標準額とします。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{当該年度の評価額}} \times 100(\%)$$

負担水準	課税標準額
70%超	当該年度の評価額 × 70%
60%以上 70%以下	前年度の課税標準額(据え置き)
60%未満	(a) 前年度の課税標準額 (b) 当該年度の評価額 × 5% (a) + (b) = 課税標準額 ※この計算式で求めた課税標準額[(a) + (b)]が(b)の計算式で求めた額の60%を上回る場合は 60%相当額 、20%を下回る場合は 20%相当額 となります。

*負担水準が70%を超える商業地等の固定資産税は、当該年度の評価額に70%を乗じた額が課税標準額になります。

*負担水準が60%以上70%以下の商業地等の固定資産税は、前年度の課税標準額が据え置かれます。

(5) 平成19年度および平成20年度における価格の修正

固定資産税評価額は、基準年度から3年間据え置くことを原則としていますが、平成19年度および平成20年度においてさらに地価の下落傾向がみられる場合は、土地についての価格を簡易な方法で修正することができます。

(6) 商業地等に係る税負担の減額措置

商業地等の固定資産税は、負担調整措置により負担水準70%とした場合を上限としていますが、地方公共団体の条例により負担水準60～70%の範囲内により算定される税額まで減額できる措置を講ずることができます。

(7) 宅地に係る都市計画税の税負担の調整措置

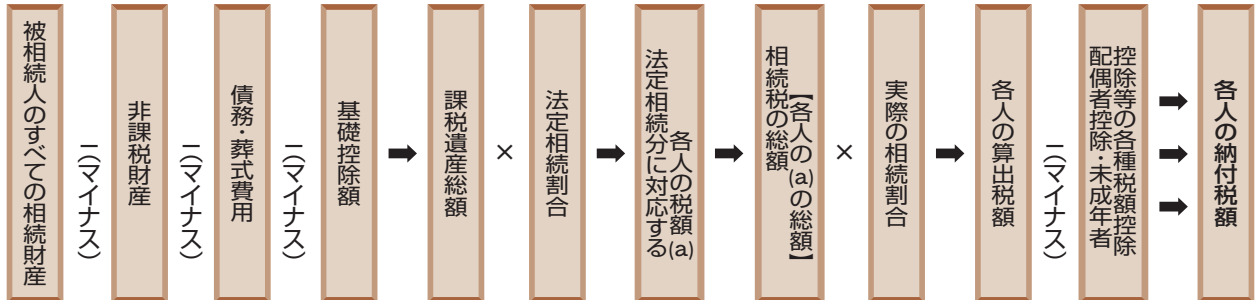
宅地に係る都市計画税については、固定資産税と同様の負担調整措置がありますが、市町村の判断で据置き等の措置を講ずることもできます。

7

相続税・贈与税

相続税…相続を受けた者が払う国税です
贈与税…贈与を受けた者が払う国税です

(1) 相続税の計算の流れ



(2) 基礎控除額

基礎控除額 = 5,000 万円 + (1,000 万円 × 法定相続人の数)

(3) 相続税の速算表 (相続税法16)

法定相続分に応ずる各取得金額	税率	速算控除額
1,000万円以下	10%	—
1,000万円超 3,000万円以下	15%	50万円
3,000万円超 5,000万円以下	20%	200万円
5,000万円超 10,000万円以下	30%	700万円
10,000万円超 30,000万円以下	40%	1,700万円
30,000万円超	50%	4,700万円

計算例

課税遺産総額 (相続財産の課税価格の合計額から基礎控除額を差し引いた残額) が 1億2千万円、相続人が妻・長男・長女の3名の場合。

①法定相続分 妻2分の1、長男4分の1、長女4分の1

②法定相続分に対応する各相続人の取得金額

妻 : 1億2千万円 × 1/2 = 6,000万円

長男 : 1億2千万円 × 1/4 = 3,000万円

長女 : 1億2千万円 × 1/4 = 3,000万円

③各相続人の取得金額に対する各人の相続税額

妻 : 6,000万円 × 30% (相続税率) - 700万円 (速算控除額) = 1,100万円

長男 : 3,000万円 × 15% (相続税率) - 50万円 (速算控除額) = 400万円

長女 : 3,000万円 × 15% (相続税率) - 50万円 (速算控除額) = 400万円

④相続税の総額

1,100万円 + 400万円 + 400万円 = 1,900万円

∴相続税の総額は1,900万円 (ただし配偶者の税額軽減等は考慮していない)

(4) 相続時精算課税制度

① 概要

平成15年1月1日以後に生前贈与を受けた場合は、贈与時に贈与税をいったん支払い、その後の相続時にその贈与財産と相続財産とを合計して計算した相続税から、既に支払った贈与税を控除することができます。贈与と相続を通じて納税するもので、受贈者の選択により適用することができます。贈与財産の種類、金額、贈与回数には制限がありません。

② 適用要件

- イ) 65歳以上の親から20歳以上の子(ともに贈与年の1月1日の満年齢)である推定相続人(代襲相続人を含む)が受贈したものであること
- ロ) 本制度を選択する最初の贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までの間に、所轄税務署長に対してその旨の届出書を贈与税の申告書に添付すること

③ 税額の計算

- イ) 本制度の選択をした場合は他の財産と区分して贈与税を支払いますが、本制度に係る贈与税は、贈与財産の価額の合計から、複数年にわたり利用できる2,500万円(非課税枠)を控除した金額に、一律20%の税率を乗じて算出します。
- ロ) 本制度を選択した場合の相続税は、本制度に係る贈与財産(贈与時の価額)と相続財産を合算して通常の方法で計算した相続税から、既に支払った贈与税相当分を控除します。その際、相続税額から控除しきれない場合は還付が受けられます。

(5) 住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例(措法70条の3)

平成21年12月31日までの間に、自己の居住の用に供する一定の家屋を取得または増改築等するための資金の贈与を受けた場合は、65歳未満の父母からの贈与についても相続時精算課税制度を適用することができます。

① 適用要件

- イ) 20歳以上の子(贈与年の1月1日の満年齢)が父母から受贈した住宅取得等資金であること
- ロ) 取得または新築する住宅、その敷地の取得資金の贈与を受ける場合、その翌年3月15日までに居住の用に供したとき、または居住の用に供すると見込まれるとき
- ハ) 取得または新築する住宅は、床面積が50㎡以上
- ニ) 中古住宅においては、取得日時時点で築後年数が耐火建築物25年以内(それ以外は20年以内)それを超える場合は地震に対する一定の安全基準に適合していること
- ホ) 増改築等の場合は、増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替等で、当該増改築等の工事費用が、100万円以上であること、増改築後の床面積が50㎡以上であることその他の要件を満たすこと

② 税額の計算

通常の相続時精算課税制度の2,500万円の非課税枠に、1,000万円を上乗せした3,500万円を贈与財産から控除することができます。

7.相続税・贈与税

(6) 贈与税(暦年課税制度)

その年の1月1日から12月31日までの1年間に親族の他、第三者を含む個人から贈与を受けた財産価額を合計し、その合計額から基礎控除110万円を控除した残額に応じて10%～50%までの6段階の税率を乗じ、贈与税額を計算する贈与税本来の制度で(4)(5)を選択適用しなければこれによります。

基礎控除後の課税価格		税率	速算控除額
	200万円以下	10%	—
200万円超	300万円以下	15%	10万円
300万円超	400万円以下	20%	25万円
400万円超	600万円以下	30%	65万円
600万円超	1,000万円以下	40%	125万円
1,000万円超		50%	225万円

注) 税額 = 基礎控除後の課税価格 × 税率 - 控除額

(7) 配偶者の税額軽減(相続税法19の2)

配偶者の税額の軽減の制度とは、被相続人の配偶者が遺産分割や遺贈により実際にもらった正味の遺産額が、次の金額のどちらが多い金額までは配偶者に相続税はかからないという制度です。

- (a) 1億6千万円
- (b) 配偶者の法定相続分相当額

※法定相続分

相続人		法定相続分
子がいる場合	配偶者	2分の1
	子	2分の1(人数分に分ける)
子がない場合	配偶者	3分の2
	父母	3分の1(人数分に分ける)
子ども父母もない場合	配偶者	4分の3
	兄弟姉妹	4分の1(人数分に分ける)

(8) 贈与税の配偶者控除(相続税法21の6)

婚姻期間が20年以上の夫婦の間で、居住用不動産または居住用不動産を取得するための金銭の贈与が行われた場合、基礎控除110万円のほかに最高2,000万円まで控除(配偶者控除)できるという特例です。

- 【要件】**
- イ) 夫婦の婚姻期間が20年を過ぎた後に贈与が行われたこと
 - ロ) 配偶者から贈与された財産が、自分が住むための居住用不動産であることまたは居住用不動産を取得するための金銭であること
 - ハ) 贈与を受けた年の翌年3月15日までに、贈与により取得した国内の居住用不動産または贈与を受けた金銭で取得した国内の居住用不動産に、贈与を受けた者が現実に住んでおり、その後も引き続き住む見込みであること

(注) 配偶者控除は同じ配偶者の間では一生に一度しか適用を受けることができません。

なお、本記述は実務上特に必要頻度が高いと思われるものを抽出したものであり、一部簡略化されております。ご了承ください。